

Steuerung des kommunalen Wohnungsmarktes

Analyse des Wohnungsmarktes der Stadt Frankfurt am Main mit dem Ziel der Entwicklung eines Steuerungsinstrumentes für die Kommunalverwaltung

Masterarbeit im Wintersemester 2016/2017

Novak Kostic

Betreut durch Prof. Dr.-Ing. Jochen Abel

Koreferat Dipl.-Ing. Michael Debus

Ziel der Arbeit

Ziel der Arbeit ist es, die fundamentale Gesetzmäßigkeiten und Abhängigkeiten zu identifizieren, die grundlegend das Marktgeschehen auf einem kommunalen Wohnungsmarkt bestimmen. Dies soll als Grundlage für den gezielten Einsatz von staatlichen Steuerungsmaßnahmen zur Beeinflussung des Marktgeschehens dienen.

Notwendigkeit staatlicher Steuerung und Gestaltung von Immobilienmärkten

Die Notwendigkeit staatlicher Einflussnahme beruht auf der Tatsache, dass die eigentliche Existenz und Funktionsfähigkeit eines Immobilienmarktes durch die Gestaltung eines ordnungspolitischen Rahmens und die Erzeugung der Ware „Grundstück“ seitens des Staates erst ermöglicht und sichergestellt wird.

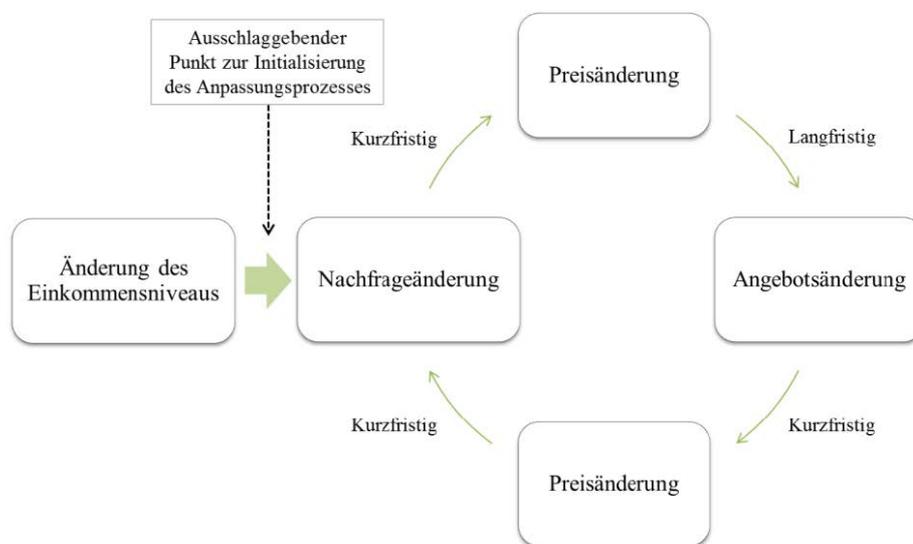
Der Staat kann auch verschiedenste Art und Weise auf die Strukturen und Geschehnisse des Immobilienmarktes Einfluss nehmen. Grundsätzlich gibt es zwei Ebenen staatlicher Intervention. Die erste Ebene ist durch die Festlegung von sog. ordnungspolitischen Rahmenbedingungen möglich, die eine gestalterische Intervention ermöglichen. Innerhalb dieses Rahmens kann der Staat auf zweiter Ebene durch den Einsatz von sog. prozesspolitischen Instrumenten eine direkte und indirekte Steuerung des Marktgeschehens vornehmen.



Vorgehensweise

Die Identifikation der Gesetzmäßigkeiten eines kommunalen Wohnungsmarktes beruht auf einer Überprüfung der Anwendbarkeit der Gesetzmäßigkeiten eines sog. vollkommenen Marktes zur Erklärung der Geschehnisse auf einem „unvollkommenen“ kommunalen Wohnungsmarkt.

Der sog. vollkommene Markt stellt eine idealtypische theoretische Form eines Marktes dar, die in der Realität nicht vorkommt. Die wirtschaftliche Verhaltensweise der Angebots- und Nachfrageseite eines vollkommenen Marktes lassen sich grundsätzlich durch ein zyklisches Muster beschreiben, das auch einem reaktiven Verhalten der Angebots- und Nachfrageseite auf Veränderungen der jeweils anderen Seite beruht.



Ergebnis

Auf Grundlage dieses zyklischen Musters wurden Thesen abgeleitet, welche die Gesetzmäßigkeiten und Zusammenhänge auf einem vollkommenen Markt beschreiben. Die Überprüfung der Thesen durch statistische Methoden und auf Grundlage realer Marktdaten hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Großteil der Gesetzmäßigkeiten eines vollkommenen Marktes zur Erklärung der Geschehnisse auf einem kommunalen Wohnungsmarkt verwendet werden kann. Folglich stellt sich trotz der Unterschiede zwischen der Idealform eines vollkommenen Marktes und der Unvollkommenheit des Immobilienmarktes auf fundamentaler Ebene eine gewisse Kompatibilität ein.